



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekta

Adresa: Tomaša Žižića bb,
84 000 Bijelo Polje, Crna Gora
Tel/fax +382 (0) 50 431 260
E-mail: arhitekta@bijelopolje.co.me



Broj: UP 17-332/24- 77/1

30.07.2024. godine.

Za: **BALIĆ ERNAD**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 77 od 17.07.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-77 od 17.07.2024.godine, Službi glavnog gradskog arhitekta podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „SOHA architects“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 14:37:23 +02'00, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP1021, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 440/4 KO Resnik i dio urbanističke parcele UP1020, koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 440/5 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog -urbanističkog plana „Resnik“ (“Službeni list CG-opštinski propisi” 23/12).

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gore navedeni poslovi državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2,3,5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju dostavljenog idejnog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

U okviru opšte dokumentacije priložiti licencu ovlašćenog inženjera koji je izradio tehničku dokumentaciju.

Potrebno je dostaviti ovom javnopravnom organu **Elaborat parcelacije po DUP-u**, izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije i ovjeren od strane Uprave za nekretnine, radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu lokaciju.

Takođe je potrebno dostaviti ovjerenu i potpisanu **Izjavu geodetske licencirane organizacije** o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko

kojih katastarskih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.

Potrebno je dostaviti **Geodetsku podlogu** sa svim snimljenim objektima na lokaciji i njihovim površinama, uključujući i pomoćne objekte (koji nijesu evidentirani u katastarskoj evidenciji), a evidentirani su u tehničkoj dokumentaciji na grafičkom prilogu 5- lokacija i njeno bliže okruženje, jer isti ulaze u obračun parametara za cjelokupnu urbanističku parcelu. Geodetska podloga mora biti sa potpisom i pečatom licencirane geodetske organizacije, ne starija od šest mjeseci.

Dostaviti **original posjedovni list** za katastarsku parcelu broj 440/5 KO Resnik, jer prema idejnom rješenju predmetni objekat se gradi na dijelu navedene katastarske parcele, a sa pozivom na član 91 stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata kojim je propisano da je investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom. Dokumentacija iz stava 1 ovog člana mora da sadrži dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa).

Shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", br. 33/14), Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja. Stim u vezi indeks zauzetosti računati na površinu etaže sprata kao veću. Takođe u bruto površinu računati i natkriveni ulazni dio u prizemlju objekta.

Građevinsku liniju novoprojektovanog objekta na dijelu katastarske parcele 440/5 uskladiti sa propisanom udaljenošću od granice susjedne parcele prema postojećim objektima, evidentirane u idejnom rješenju (priloženu geodetsku podlogu i grafičkim prilogima), ili pribaviti saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele. Takođe na 3D vizuelizaciji u realnom okruženju predstaviti sve postojeće objekte na urbanističkoj parceli UP 1020.

Što se tiče pristupa lokaciji i objektu na planiranu saobraćajnicu (ulicu br. 7), uvidom na zvanični sajt Uprave za kretanje-geoportal, potrebno je **pribaviti saglasnost vlasnika katastarskih parcela 443, 442, 440/2 i 441/1 KO Resnik**, za nesmetano korišćenje postojećeg prilaznog puta sa javne saobraćajnice.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku, potrebno je utvrđene nepravilnosti otkloniti i tražene dokaze dostaviti ovom javnopravnom organu, u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovaj javnopravni organ će saglasno članu 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku, donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl. ing.
Glavna gradska arhitektica

Dostavljeno:

- Bačić Ernadu
- arhivi